Dantas Rodrigues & Associados
Sociedade de Advogados

O.C.S.: Vida Económica online
Periodicidade: -
Âmbito: Especializado, nacional
Data: 28 de Outubro de 2011
Secção: Actualidade/Opinião

28-10-2011

A desvalorização imobiliária e o contrato de mútuo bancário

A desvalorização do imobiliário deriva de uma má gestão do sistema financeiro em que as instituições bancárias tiveram um dos papéis principais e de uma avaliação feita pelo banco concedendo créditos imprudentemente. Um devedor/cliente não deve ficar sujeito a uma reavaliação do imóvel porque já o fez, quando contraiu o empréstimo e porque se torna a única beneficiária com uma avaliação mais baixa. A desvalorização deve ser exclusivamente assumida pelo banco.

A queda desde 2007 do valor dos imóveis afectou excessivamente o mercado imobiliário, sendo que os bancos emprestaram dinheiro para comprar casas a clientes com pouca capacidade de endividamento no pressuposto da valorização das propriedades.
A redução do poder de compra dos portugueses resultante da recessão económica trouxe muita dificuldade em cumprir no pagamento das prestações do crédito imobiliário, Vão longe os tempos em que as famílias com mais ou menos dificuldade obtinham crédito bancário. O financiamento para aquisição de habitação é formalizado através de um contrato de mútuo, Ao longo do período do contrato amortiza-se o capital do empréstimo e vai-se pagando os juros sobre o montante em dívida. Cada prestação por regra mensal, corresponde a uma parte de capital e outra de juros. O pagamento efectua-se através do débito em conta de depósito à ordem. Para garantir o pagamento do empréstimo concedido, a instituição bancária além de impor a hipoteca a seu favor do imóvel que financia aquisição, obriga à subscrição de um seguro de vida do devedor/cliente e do seu cônjuge que cubra o montante do empréstimo contratado e ainda solicita outras garantias consideradas adequadas ao risco do empréstimo, como é o caso da exigência de um fiador para a concessão do crédito. O fiador responsabiliza-se pelo pagamento do empréstimo. Se o devedor/cliente não cumprir as suas obrigações, é o fiador que assume esse encargo. Um fiador está preso ao contrato durante toda a vigência do mesmo, nunca poderá deixar de o ser, excepto se a instituição bancária concordar em que seja substituído por outro.
A diminuição do orçamento mensal das famílias tem-nas obrigado a dirigirem-se às instituições bancárias que concederam o crédito para entregarem a sua habitação. O banco ao receber o imóvel procederá a uma reavaliação, atribuindo em regra um valor inferior ao da primeira avaliação, prevalecendo a liberdade contratual tanto na concessão do crédito como no recebimento pelo banco do imóvel, não está ao alcance do devedor/cliente pôr em causa as condições aplicadas pela instituição bancária, nem os critérios adoptados nessa reavaliação.
Resta ao devedor acordar com a instituição bancária a modalidade de pagamento do remanescente da divida apurada, face à desvalorização do imóvel, atribuído pela nova avaliação. A Actuação da banca é muito intranquilizante para o sector imobiliário e economicamente penalizadora para o cliente.
Porém se o cliente/devedor não opta pela entrega voluntária do imóvel e pela negociação a

banca, perante a falta de pagamento das prestações mensais do mútuo, recorre às acções executivas em que acciona a hipoteca para obter a venda do imóvel e satisfazer o seu crédito. Através da venda do imóvel o valor obtido é sempre mais baixo que o valor do crédito e o devedor não se liberta da sua divida, o banco exige o remanescente penhorando outros bens do devedor/cliente ou do fiador, incluindo parte do salário. A questão reside sempre na desvalorização do imóvel e na actuação do banco na procura de um ganho baseando-se num contrato celebrado em circunstâncias económicas muito diferentes. A desvalorização do imobiliário deriva de uma má gestão do sistema financeiro em que as instituições bancárias tiveram um dos papéis principais e de uma avaliação feita pelo banco concedendo créditos imprudentemente. Um devedor/cliente não deve ficar sujeito a uma reavaliação do imóvel porque já o fez, quando contraiu o empréstimo e porque se torna a única beneficiária com uma avaliação mais baixa. A desvalorização deve ser exclusivamente assumida pelo banco.

Alguns tribunais portugueses de primeira instância já proferiram decisões que contrariam jurisprudência actual, defendendo que a entrega do imóvel à instituição bancária cumpre a dívida do mútuo, extinguindo assim obrigação, fundamentando-se na Constituição da República Portuguesa no Princípio Constitucional da Protecção às Famílias o que se justifica, se imaginar a situação em que se encontra um agregado familiar que se vê sem a sua casa de morada de família e ainda com uma dívida relativa e esse imóvel para cumprir. Esta nova corrente não é uma novidade no mundo, nos EUA sempre se verificou o imóvel responder exclusivamente pela dívida independentemente do seu valor no momento da execução da garantia. Aguardemos que os tribunais superiores se pronunciem.

Dantas Rodrigues, - advogado, partner da Dantas Rodrigues & Associados